

討論文件

油尖旺區議會

收回位於九龍大角咀橡樹街／埃華街的土地
以供市區重建局推行 YTM-011 發展項目

目的

本文件就標題所述位於大角咀的市區重建局(市建局)發展項目收地建議，徵詢議員的意見。

背景

2. 市建局於 2001 年 5 月成立，專責推行市區更新計劃，以解決市區老化問題，改善舊區的生活環境，以及在社會及經濟層面為舊區重新注入活力。

發展項目

3. 橡樹街／埃華街 YTM-011 發展項目的地盤面積約為 820 平方米，地盤界線載於**附錄一**的發展項目位置圖。

4. 該發展項目涵蓋 7 個街號的樓宇，即橡樹街 89 至 95 號(單數)及埃華街 1 至 5 號(單數)。在地盤界線內的現有建築物，於 1963 至 1977 年間落成，樓高 6 至 10 層，不設升降機，主要作住宅用途，並且設有若干地舖。建築物內有部分單位分間成小型單位(俗稱「劏房」)。根據市建局於該發展項目開展前在 2018 年 3 月觀察所得，地盤內現有樓宇呈「臨近失修」或「失修」狀況(屬樓宇狀況調查列為第二差的類別)。

5. 根據《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》，上述地盤已劃作「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準以上 100 米。根據市建局提交的初步建議，該發展項目會符合「住宅(甲類)」土地用途的規定，包括在商業／零售基座平台之上興建的住宅大廈。項目預計於 2026/2027 年度落成，將有助改善區內的居住環境。

6. 現有樓宇的自住業主，可選擇適用於該發展項目的「樓換樓」計劃。市建局提供的「樓換樓」計劃，是為合資格的住宅自住業主提供額外選擇。住宅自住業主可收取現金補償及特惠金的數額，不會因選擇「樓換樓」計

劃而有所改變。

7. 自 2018 年 11 月開始，市建局以私人協商方式向受影響業主收購物業業權。

8. 在 64 個受影響的私人物業中，55 個物業的業主已接納市建局的收購建議。當中 51 個物業的轉讓契約已簽妥，2 個物業的業權轉讓法律程序正在處理當中，另有 2 個物業的業主已接納收購建議，有待與市建局簽署具法律效力的買賣合約。現時，市建局仍在積極與餘下業主協商或聯絡，包括 5 個地舖業主、3 個上層單位業主以及 1 個單一地段業主。

9. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

10. 考慮到社會的整體利益，以及該發展項目範圍內現有建築物日久失修的破舊狀況，市區更新工作實在刻不容緩。市建局已於 2019 年 7 月，就該發展項目向發展局局長(局長)提出收地申請，以便早日收回所有業權，盡早展開重建工作。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回未能成功收購的物業一覽表，載於**附錄二**。

11. 局長現正根據《市區重建局條例》(第 563 章)考慮市建局的收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議建議收地。我們會把議員就上述收地建議提出的意見，向局長和行政長官會同行政會議匯報。

補償

12. 假如行政長官命令收地，須予收回的土地將會在張貼於其上的收地公告所述的通知期屆滿時，歸還政府所有。一般而言，通知期為須予收回的土地張貼收地公告當日起計的三個月。受影響的業主(包括住宅及商業物業業主)，可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例，前業主所得的補償額，須按照被收回物業在歸還政府當日的價值計算。假如雙方未能就補償額達成協議，前業主可向土地審裁處提出申索，以裁定應得的補償額。前業主因提出法定申索而合理招致的專業人士費用，可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介，載於**附錄三**。

13. 此外，根據立法會財務委員會於 2001 年 3 月通過的政策，合資格的住宅自住業主除獲得法定補償外，還可獲發特惠自置居所津貼。該項津貼連同法定補償，旨在讓受影響的自住業主在被收回單位的所在地區，購買一個面積相若而樓齡相對較新的重置單位。自置居所津貼額，以樓齡七年的假設重置單位價值作為計算基礎。

14. 合資格的佔用人(包括商業物業佔用人)可獲發特惠津貼，也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及商業損失(如適用)提出申索。政府的收地補償簡介，載於**附錄四**。

住戶安置安排

15. 根據現行政策，合資格的住戶可獲安置入住香港房屋委員會或香港房屋協會提供的出租單位，又或市建局提供的安置大廈單位。合資格的住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

16. 至於受該發展項目影響而須遷出的租客，市建局代表將於會上解釋住戶安置的安排。

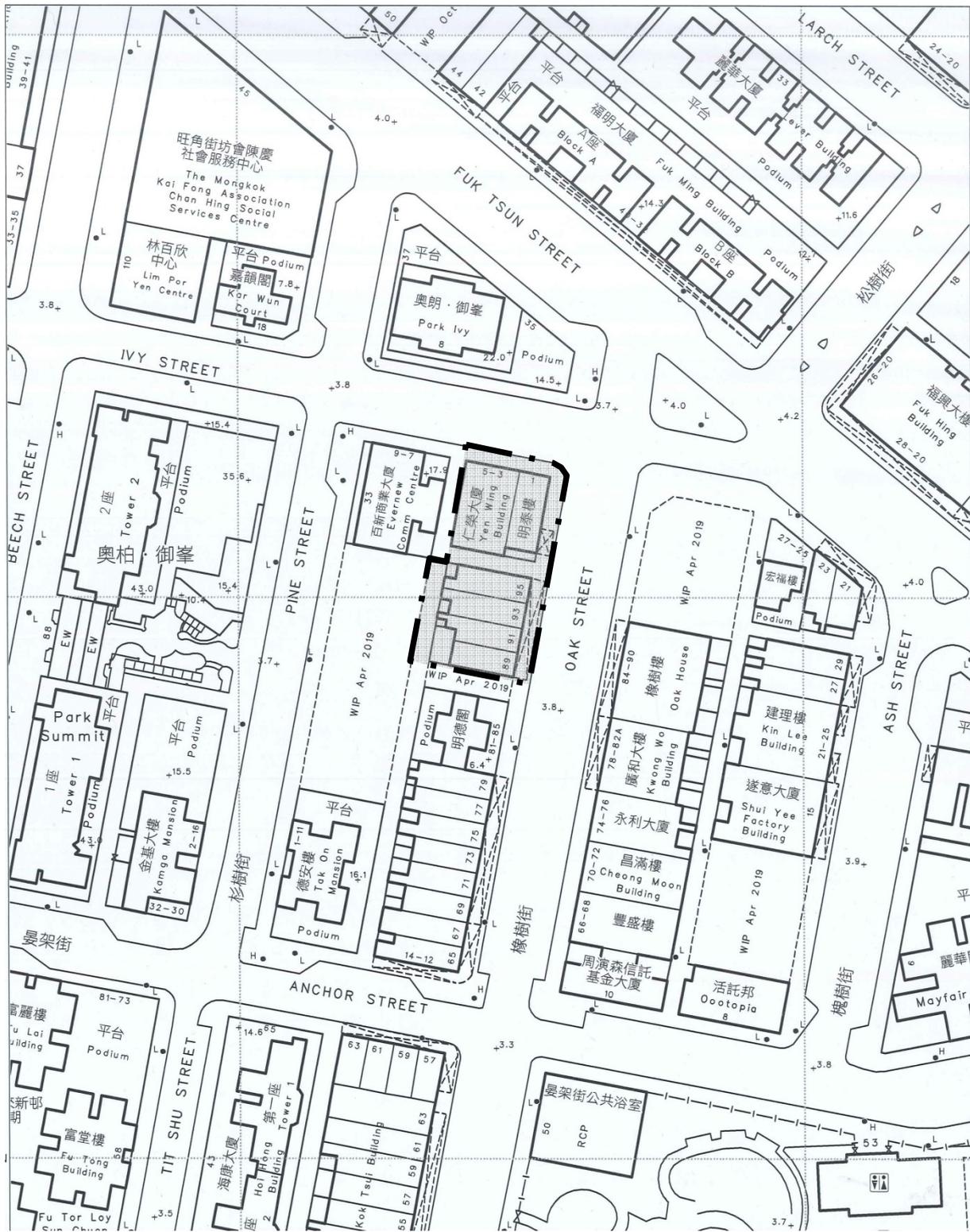
附錄

- 一 發展項目位置圖
- 二 擬收回未能成功收購的物業一覽表
- 三 收地公告刊憲後的收地程序簡介
- 四 政府的收地補償簡介

地政總署

市區重建組

2020 年 1 月



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印。

© The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。

The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends:



地盤界線
Site Boundary

YTM-011

橡樹街／埃華街

Oak Street/Ivy Street

發展項目位置圖

Location Plan

不按比例
Not to Scale

只作識別用途
For Identification Only

附錄二

截至 2019 年 12 月 19 日的情況

參考編號	受影響地段	物業地址	不分割份數
1.	九龍內地段第 9758 號	九龍埃華街 1 號明泰樓地下 A 鋪	4/14 份的 2/10
2.	九龍內地段第 9758 號	九龍埃華街 1 號明泰樓地下 B 鋪 連閣樓	4/14 份的 8/10
3.	九龍內地段第 9758 號	九龍埃華街 1 號明泰樓三樓(2/F)B 室	1/14 份
4.	九龍內地段第 9922 號餘段	九龍埃華街 3 至 5 號仁榮大廈地下 1 號鋪	2/25 份
5.	九龍內地段第 9922 號餘段	九龍埃華街 3 至 5 號仁榮大廈地下 2 號鋪	4/25 份
6.	九龍內地段第 9922 號餘段	九龍埃華街 3 至 5 號仁榮大廈 2 號鋪 閣樓	3/25 份
7.*	九龍內地段第 9922 號餘段	九龍埃華街 3 至 5 號仁榮大廈二樓 (1/F)1 室	1/25 份
8.	九龍內地段第 9922 號餘段	九龍埃華街 3 至 5 號仁榮大廈二樓 (1/F)4 室	1/25 份
9.	九龍內地段第 10422 號	九龍橡樹街 89 號地下	1/10 份
10.*	九龍內地段第 10380 號	九龍橡樹街 95 號六樓(5/F)	1/6 份
11.	九龍內地段第 9922 號 A 段	九龍內地段第 9922 號 A 段	-

註：* 註冊業主已接納收購建議但仍未簽署買賣合約

收地公告刊憲後的收地程序簡介

收地公告 刊憲	<ul style="list-style-type: none">— 收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近；— 收地公告的副本會寄交有關的註冊業主；— 在一般情況下，有關土地將在收地公告張貼於該土地當日起計的三個月後，歸還政府所有；— 在歸還日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局達成協議以出售有關物業。
歸還日期	<ul style="list-style-type: none">— 有關人士享有的一切法律權利及權益於歸還日期當日須予終止。此後，前業主不得訂立任何租約或向其租客或物業佔用人收取租金或任何費用；— 支付給前業主的補償額，根據該收回物業在歸還日期的公開市值計算。
補償建議	<ul style="list-style-type: none">— 自歸還日期起計 28 天內，政府會向前業主及在緊接歸還日期前擁有該土地產業權或權益的任何人士發出補償建議，或邀請他們提出補償申索；政府一般會給予前業主 28 天，以考慮是否接納補償建議；— 政府會向合資格的租客或物業佔用人發出特惠津貼建議；政府一般會給予租客或物業佔用人 28 天，以考慮是否接納特惠津貼建議。
交回物業的 空置管有權	<ul style="list-style-type: none">— 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業^(備註)；— 政府在收回物業的空置管有權後，會提供足夠的保安措施，以確保空置的物業不會被強行進入或非法佔用。
清拆	<ul style="list-style-type: none">— 清拆工作將於收回所有物業的空置管有權，以及截斷所有公用設施(如水、電、煤氣)的供應後進行。

備註：在一般情況下，政府會要求前業主或物業佔用人於歸還日期起計三個月內，將該物業的空置管有權交回政府。

政府的收地補償簡介

(I) 住宅物業

(A) 法定補償

1. 業主的物業權益 — 收回物業在歸還日期的公開市值
2. 租客的物業權益 — 租客於收回物業中所擁有權益(如有的話)在歸還日期的公開市值
3. 合法佔用人 — 搬遷費用及開支(一般以特惠補償支付)

申索人如未能就法定補償額與政府達成協議，可向土地審裁處申請仲裁。

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 — 除法定補償外，自住業主亦可獲發自置居所津貼的特惠補償。
2. 出租單位、出租地方或空置單位的業主 — 除法定補償外，該等業主亦可獲發額外津貼。

業主如欲提出上訴，可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出。

(II) 商業物業

1. 自用業主 — 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在歸還日期的現有用途價值，加上
 - (i) 相等於收回物業於歸還日期的應課差餉租值四倍的特惠津貼，或
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索；
 - (b) 在適當情況下，收回物業於歸還政府當日的重新發展價值。
2. 非佔用物業業主 — 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業於歸還政府當日的現有用途價值，加上相等於該物業歸還政府當日的應課差餉租值的特惠津貼；
 - (b) 在適當情況下，收回物業在歸還當日的重新發展價值。

3. 租客 — 租客於收回物業中所擁有權益(如有的話)的公開市
值，加上
- (a) 相等於收回物業於歸還當日的應課差餉租值三
倍的特惠津貼，或
 - (b) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損
失申索。

(III) 工業物業

不適用於市建局大角咀 YTM-011 橡樹街／埃華街發展項目。

註：

- (i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，絕不構成政府作出的任何陳述，也絕不應引起任何期望，故不得以此作為政府作出任何陳述或引起任何期望的根據。如需較詳盡的資料，請參閱地政總署印備的《收回市區土地及補償安排 — 供業主、佔用人及測量師參考的指引(2013 年 7 月修訂本)》。
- (ii) 有關「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子第 3 頁及第 5 頁。